



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail an:
Gemeinderat Grossdietwil

Luzern, 29. April 2021 CL/KRM
2020-546

Gemeinde Grossdietwil, Gesamtrevision der Ortsplanung 2020

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 24. Juni 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2001 (RRE Nr. 1802 vom 18. Dezember 2001). Seither wurden in einzelnen Gebieten Anpassungen mit separaten Vorlagen vorgenommen. Da in den letzten Jahren zudem übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), geändert wurden, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Entwurf vom 26. Juni 2020;
- Zonenplan Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 1. Juli 2020;
- Zonenplan Siedlung und Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 1. Juli 2020;
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung (1:1'000), Entwurf vom 1. Juli 2020;
- Bericht zum Erschliessungsrichtplan vom 6. Juli 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 26. Juni 2020;
- Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 16. Juni 2020;
- Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplans, LUBAT, Tabelle T1 vom 17. Juni 2020;
- Bebauungskonzept Arbeits- und Wohnzone Sandgrubenstrasse, Erläuterungsbericht vom 26. Februar 2020;
- Bebauungskonzept Arbeitszone Stahlermatte und Lindacher, Erläuterungsbericht vom 2. Mai 2020;
- Bebauungskonzept Arbeitszone Stahlermatte und Lindacher; Plan vom 2. Mai 2020;
- Dokumentation Gewässerraumbreiten Rot vom 4. Februar 2020;
- Dokumentation Erhebung Fruchtfolgeflächen vom 5. März 2020;
- Vereinbarung und Formular Fruchtfolgeflächen vom 2. Juni 2020;
- Zuordnungstabelle GIS, Entwurf vom 1. Juli 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Die Unterlagen enthalten wenige formelle Ungenauigkeiten, wie z.B. nicht korrekte Verweise. Der zuständige Projektleiter Raumentwicklung kann dazu näher Auskunft geben. Der notwendige Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter Kapitel B.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77 [direkt]) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 17. Juli 2020;
- Region Luzern West, am 3. August 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 27. August 2020;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 28. August 2020;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 14. August 2020 und 31. August 2020;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 28. September 2020;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 10. Februar 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Gesamtwürdigung der Planung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Grossdietwil ihre Nutzungsplanungen an das übergeordnete Recht an. Gemäss Planungsbericht basieren die weiteren Anpassungen auf den strategischen Überlegungen des Siedlungsleitbildes, welches im Vorfeld durch eine breit abgestützte Kommission erarbeitet worden ist. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Anpassungen orientiert.

Die Gemeinde legt insgesamt eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vor. Unter den nachfolgenden Kapiteln werden Vorbehalte und Anträge zu

einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des BZR beurteilen wir aus heutiger Sicht als recht- und zweckmässig.

2. Entwicklungsmöglichkeiten und -rahmen

2.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Grossdietwil gehört gemäss dem kantonalen Richtplan (KRP) zur Kategorie L3 (Ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe (KA) R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln sowie auf kommunale Arbeitsplatznachfrage konzentrieren.

2.2. Regionale Grundlagen

Die regionalen Vorgaben hinsichtlich der räumlichen und qualitativen Entwicklung können dem regionalen Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal (vom Regierungsrat genehmigt am 28. September 2007) entnommen werden. Der regionale Entwicklungsträger Region Luzern West hat keine Einwände gegen die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung. Hinsichtlich der Anpassung von regionalen Siedlungsgrenzen verweisen wir auf das Kapitel B.9. sowie die Stellungnahme von Region Luzern West.

2.3. Siedungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Die Dienststelle rawi hat das Siedungsleitbild von Grossdietwil am 29. September 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Im Wesentlichen stellen wir fest, dass die Gemeinde Grossdietwil ausreichend Bauzonen für das gemäss dem KRP vorgesehenen Wachstum von 0,4 % pro Jahr bis 2035 aufweist und somit eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» ist. Der KRP sieht ein Wachstum bis zu 900 Einwohner/innen (Ew) vor (massgebend für Bedarf an Einzonungen). Der Zonenplanentwurf weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 1'175 Ew für das Jahr 2035 oder eine Überkapazität von ca. 275 Ew auf. Dieses Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Die Vorgaben zur Einwohnerdichte werden erfüllt (vgl. KA R1-5 KRP).

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 4 % begrenzt (KA S1-1 des KRP). Die Vorgaben des KRP sind eingehalten.

2.5. Siedlungsentwicklung nach innen

Konkrete quantitative Massnahmen zur Erhöhung der Dichte (§ 39 PBG) enthält der vorliegende Entwurf der Bau- und Zonenordnung nicht. Mit der Festlegung einer Mindest-Überbauungsziffer (ÜZ) und idealerweise kombiniert mit einer Mindest-Gesamthöhe (GH) kann dem dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen werden. Die Bauzonen sollen effizient und vollständig unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität genutzt werden; Unternutzungen sind zu vermeiden. Wir beantragen, das

Festlegen von minimalen Dichtemassen (ÜZ und GH), insbesondere an zentralen und mit dem öV gut erschlossenen Lagen, zu prüfen.

Mit Einführung der ÜZ wird die zulässige Dichte zudem grundsätzlich erhöht. Zur Siedlungsentwicklung nach innen tragen weiter die diversen Umzonungen bei. Der Bauzonenflächenbedarf wird dadurch reduziert (vgl. Kapitel B.2.4.).

Vorschriften zur qualitätvollen Verdichtung (KA S2-3 KRP) sind u.a. in Art. 3 Abs. 4 BZR (Fachinstanz) und Art. 31 BZR (Bauen mit Qualität) vorgesehen. Diese werden begrüsst. Darüber hinaus halten wir fest, dass die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen von der Gemeinde Grossdietwil mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden muss. Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen und umgesetzt werden.

2.6. Abstimmung von Siedlung- und Verkehrsentwicklung

Die Bemessung der Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Konkret ist die VSS-Norm 640 281 anzuwenden (siehe dazu Kapitel B.0. zu Art. 37 [Abstellflächen für Personenwagen]). Zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs verweisen wir auf die Stellungnahme des VVL.

3. Zonenplan und Zonenplan Siedlung

3.1. Generelles

Der Plan «Änderung Zonenplan Siedlung» wurde als Ausschnitt aus dem Plan «Änderung Zonenplan» (gesamtes Gemeindegebiet) zur Vorprüfung eingereicht. Solange der Papierplan der rechtsverbindliche Plan ist, müssen sich die Inhalte der beiden Zonenpläne klar voneinander trennen lassen. Wir beantragen daher, eine geeignete Darstellung zu wählen, welche Elemente auf dem Plan «Änderung Zonenplan Siedlung» und welche auf dem Plan «Änderung Zonenplan» verbindlich festgelegt sind. Nachfolgend differenzieren wir in unseren Ausführungen nicht nach den beiden Plänen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Revision um eine gesamthafte Prüfung aller Planinhalte handelt. Der Zusatz «Änderung» ist irreführend und kann ersatzlos gestrichen werden. Ebenso missverständlich ist im Plankopf der Zusatz «Verbindlicher Planinhalt». In der Legende wird richtigerweise zwischen verbindlichen und orientierenden Planinhalten unterschieden. Der Plankopf beider Pläne ist entsprechend anzupassen.

3.2. Festlegung der Bau- und Nutzungsmasse

In der Kernzone ist keine ÜZ vorgesehen. Die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse legt der Gemeinderat fest. Da im Dorfkern eine Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung möglich sein soll, kommt der Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Mit einer ÜZ wird die mögliche bauliche Ausnutzung auf jenes Ausmass festgelegt, das noch genügend Freiflächen garantiert. Zonen ohne ÜZ sind demnach unter anderem in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht. Zudem haben sich die Bauten, Anlagen und Nutzungen baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. In der Kernzone ist eine bauliche Verdichtung vorgesehen. Aus diesem Grund beantragen wir, das Festlegen einer ÜZ wie auch einer GH. Wird mit der Verdichtung insbesondere die Schliessung von Baulücken verstanden, kann auf eine ÜZ und eine GH verzichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die Abgrenzung der Kern- und Dorfzone zweckmässig ist. Beide Zonen umfassen Flächen innerhalb von Baugruppen, in welchem erhöhte Ortsbildliche Anforderungen gelten.

3.3. Lärmschutz in Mischzonen

Reine Wohnbauten sind gemäss dem BZR-Entwurf in der Wohn- und Arbeitszone und in der Kernzone sowie in der Dorfzone zulässig. In der Arbeits- und Wohnzone wird ein maximaler Wohnanteil festgelegt. Wir begrüssen dies.

Betreffend die Kern- und die Dorfzone weisen wir aber darauf hin, dass in den Mischzonen reine Wohnbauten der Lärmschutz-Verordnung (LSV) widersprechen, wonach Wohnzonen grundsätzlich der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuweisen sind (Art. 43 LSV). In Mischzonen sind daher im BZR Anteile für Gewerbe und Wohnen festzulegen (Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen). Wir beantragen daher die Festlegung eines Gewerbe- und/oder Wohnanteils im Kernbereich zu prüfen. Mindestens jedoch ist eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach mit einem erhöhten Wohnanteil (bis zu 100 %) in Mischzonen verschärfte Lärmschutzanforderungen einhergehen müssen. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung des massgeblichen Grenzwertes der ES II (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen) eingehalten wird. So können beispielsweise im Rahmen von Sondernutzungsplanungen die Wohn- und Gewerbeanteile auf ein ganzes Areal angewandt werden, so dass reine Wohnbauten in den lärmgeschützten Bereichen der Überbauung zulässig sind.

3.4. Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass die bodenkundlichen Abklärungen noch nicht den erforderlichen Grundlagen für die Stufe Vorprüfung entsprechen. Die Projektunterlagen sind hinsichtlich der FFF-Qualität und der Ersatzmassnahmen zu präzisieren und vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle uwe noch einmal zur Prüfung zu unterbreiten. Wir verweisen auf die entsprechende Stellungnahme.

3.5. Zonenplanänderungen in einzelnen Gebieten

Zu einzelnen Gebieten werden nachfolgend Vorbehalte und Anträge sowie weitere Aspekte der Ortsplanung erläutert. Bei der Gliederung der Kapitel orientieren wir uns am Aufbau des Planungsberichts. Zu den nicht genannten Planänderungen bestehen aus übergeordneter Sicht keine Einwände.

Arbeitszone Sandgrube (Umzonung)

Auf der Parzelle Nr. 434 befindet sich ein Teil der Gartenanlage in der Landwirtschaftszone. Zweckmässigerweise ist dieser Bereich ebenfalls der Arbeits- und Wohnzone zuzuweisen.

Oberdorf Südwest (Umzonung)

Die Umzonung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 630 ist im Planungsbericht dahingehend zu begründen, ob für diese öffentliche Zone langfristig kein Bedarf mehr besteht.

Parkplatz Kirche (Umzonung)

Für den bestehenden Grünbereich zwischen dem Parkplatz und den Parzellen Nrn. 365 und 368 beantragen wir, die Zuweisung in eine Grünzone zu prüfen.

Kern- und Dorfzone (Umzonung)

Wir beantragen die Zonenzuweisung unter Berücksichtigung unserer Ausführungen unter Kapitel B.3.2. zu prüfen. Darüber hinaus beantragen wir die Zuweisung der reinen Wohnbauten in die Dorf- oder Kernzone im Bereich der Luzerner- und der Oberdorfstrasse sowie im Bereich des Kirchenwegs zu überprüfen. Sofern diese innerhalb der nächsten 15 Jahre keine Nutzungsänderung mit mässig störendem Gewerbe erfahren, sind sie der Wohnzone zuzuweisen.

Schmittengasse 2 (Arrondierung)

Mit der Arrondierung einer Teilfläche von 70 m² von der Landwirtschafts- zur Wohnzone wird die Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 437 abgestimmt. Dies ist zweckmässig. Auf die Arrondierung auf der Parzelle Nr. 156 ist jedoch zu verzichten, da sich das Grundstück vollumfänglich in der Landwirtschaftszone befindet.

Sport- und Freizeitanlagen (Einzonung)

Gemäss Planungsbericht ist der Gemeinderat bestrebt, mit der Einzonung u.a. einen Handlungsspielraum zur Deckung des zu erwartenden überkommunalen Bedarfs an Sport- und Freizeitflächen zu schaffen. Dieses Vorgehen resp. eine Einzonung auf «Vorrat» widerspricht den übergeordneten rechtlichen Vorgaben. Zudem hat die Inanspruchnahme von FFF unter Prüfung von Alternativstandorten gemäss § 39c PBG zu erfolgen und ist, sofern das öffentliche Interesse die Beanspruchung von FFF überwiegt, auf das Notwendigste zu beschränken. Die Gemeinde hat den konkreten Erweiterungsbedarf bzw. die Nutzungsabsichten, in Abstimmung mit den bestehenden Sport- und Freizeitflächen, zu eruieren und aufzuzeigen. Darüber hinaus verweisen wir bezüglich den Themen Luftreinhaltung und Fledermausschutz auf die Stellungnahme der Dienststellen uwe und lawa.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einzonung aufgrund der zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen als nicht recht- und zweckmässig beurteilt werden müsste. Eine abschliessende Prüfung kann erst nach Vorliegen der genannten Nachweise vorgenommen werden.

Reservezone Sandgrubenstrasse (Einzonung)

Gemäss dem Zonenplanentwurf wird die ganze Parzelle Nr. 331 der Arbeits- und Wohnzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies wird aus raumplanerischer Sicht begrüsst. Wir weisen aber darauf hin, dass der Planungsbericht keine Aussagen zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb (Betriebsnummer: LU 5961) sowie dessen Bedarf an landwirtschaftlichen Gebäuden beinhaltet. In diesem Zusammenhang halten wir fest, dass der Abbruch der heutigen Gebäude auf der Parzelle Nr. 331 grundsätzlich nicht zum Neubau zusätzlicher landwirtschaftlicher Gebäude führen darf. Dies gilt es zu prüfen und der Planungsbericht dahingehend zu präzisieren.

Stahlermatte (Einzonung)

Mit der Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 386 soll das heutige Arbeitsgebiet «Stahlermatte» für einen ortsansässigen Betrieb um rund 2'200 m² erweitert werden. Für die Überbauung der Teilfläche liegt ein entsprechendes Bebauungskonzept vor. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der letzten Erweiterung des Arbeitsgebietes die Gemeinde und die Bauherrin schriftlich zugestimmt haben (Schreiben vom 7. Juni 2013), dass der ökologische und landschaftlich wertvolle Obstgarten auf der Parzelle Nr. 386 nicht beeinträchtigt werden darf. Die Einschätzung kam u.a. auch aufgrund eines Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zu Stande, welches dem Regierungsrat bei der Entscheidungsfindung für die damalige Bauzonenerweiterung als Grundlage diente (RRE Nr. 316 vom 18. März 2014). Die eingehende Prüfung der vorliegenden Projektunterlagen zeigt, dass diese Einschätzung nach wie vor zutreffend ist und an der damaligen Beurteilung festzuhalten ist. Auf die Teileinzonung ist deshalb zu verzichten.

Da wir eine Einzonung nicht positiv vorprüfen können, erübrigt sich vorliegend der Beizug der ENHK aufgrund der Einzonung innerhalb des BLN-Gebiets (Bundesaufgabe). Ergänzend dazu kann festgehalten werden, dass sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben, so dass auch eine Neubeurteilung wohl zu keinem neuen Ergebnis führen würde. Insofern erübrigen sich auch die Aussagen der Dienststelle uwe zur Luftreinhaltung.

Lindacher (Einzonung)

Die Einzonung von 9'300 m² in die Arbeitszone ist nutzungsgebunden und an die Weiterentwicklung von zwei ortsansässigen Betrieben geknüpft. Eine anderweitige Erweiterung der Bauzone ist insbesondere aufgrund des Perimeters der Verordnung zum Schutz über die Wässermatten an der Rot nicht möglich. Für die Überbauung des neuen Arbeitsgebietes wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet. Dieses basiert auf einem Bedarfsnachweis, welcher die etappierte Entwicklung der Arbeitszonen Lindacher und Stahlermatte bis ins Jahr 2035 aufzeigt. Zudem wird das Arbeitsgebiet Lindacher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der betriebsbedingte Nachweis für die Erweiterung der Bauzone für 15 Jahre (Etappen) und insbesondere für die Beanspruchung von FFF wird mit den vorliegenden Unterlagen nicht vollumfänglich erbracht. Die Projektunterlagen sind, auch aufgrund der Nichtberücksichtigung der Einzonung «Stahlermatte», hinsichtlich der etappierten baulichen Umsetzung und Erschliessung zu überprüfen resp. für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes verbindlich vorzusetzen. Das BZR ist entsprechend mit ergänzenden Vorschriften namentlich zum Inhalt, den Zielen, dem Ausmass sowie den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenbestimmungen zu ergänzen (vgl. § 75 PBG). In diesem Zusammenhang halten wir fest, dass die Gemeinde sicherzustellen hat, dass die Einzonung Lindacher nur für bestehende Betriebe geschaffen wird (gemäss S1-6 [15] KRP kann die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen). Falls die Firmen auf die Nutzung der nun einzuzonenden Fläche in den nächsten 10 Jahren verzichten, ist die Einzonung rückgängig zu machen. Hinsichtlich der beanspruchten FFF verweisen wir auf die Massnahmen gemäss Kapitel B.3.4.

Pfrundscheune (Einzonung)

Die Einzonung des erhaltenswerten Gebäudes ist im Planungsbericht zu begründen. Zudem ist für das Gebäude der Zonenzweck festzulegen, sofern er nicht unter dem Zweck «Kirche» oder «Spielplatz» subsumiert werden kann. Sofern es sich dabei um eine öffentliche Nutzung handelt, erachten wir die Einzonung als recht- und zweckmässig. Darüber hinaus empfehlen wir, den Zonenzweck «Spielplatz» der Vollständigkeit halber mit «Begegnungsplatz» zu ergänzen.

Sonderbauzone Sägerei

Eine Ausweitung der Nutzung um den Bereich «Bauten und Anlagen des Bauwesens» ist nicht zulässig und widerspricht deren Zweck. Wird der noch unüberbaute Bereich für den Sägereibetrieb nicht benötigt, ist er wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen. Der Verzicht auf die betriebliche Wohnnutzung in der Sonderbauzone Sägerei wird aus raumplanerischer Sicht (periphere Lage, Hauptzweck: Bestandsicherung) begrüsst. Somit sind in der Sonderbauzone keine neuen Wohnungen und Wohnbauten zulässig.

3.6. Ein- und Auszonungen

Da die Gemeinde Grossdietwil eine Kompensationsgemeinde ist, sind Einzonungen nur bei gleichzeitig flächengleichen Auszonungen möglich.

Wir beurteilen die Zweckmässigkeit und die Kompensationspflicht der vorliegenden Zonenplanänderungen wie folgt:

- Die Arrondierung an der Schmittengasse 2 (Parzelle Nr. 437) beurteilen wir aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig. Diese ist nicht zu kompensieren.
- Die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Hiltbrunnen kann noch nicht abschliessend geprüft werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Zone nicht kapazitätsrelevant ist und eine allfällige Einzonung deshalb nicht zu kompensieren wäre.
- Die Einzonung der Parzelle Nr. 331 (rund 3'700 m²) von der Reservezone in die Arbeits- und Wohnzone wird aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig erachtet. Die Fläche ist zu kompensieren.

- Die Einzonung Pfrundscheune (Teilfläche der Parzelle Nr. 336) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Sie ist nicht kapazitätsrelevant und deshalb nicht zu kompensieren.

Insgesamt unterliegt eine Fläche von rund 3'700 m² der Kompensationspflicht. Diese kann aufgrund der obigen Ausführungen jedoch nicht flächengleich mit Auszonungen kompensiert werden. Sofern die Gemeinde an der Einzonung «Reservezone Sandgrubenstrasse» festhalten will, ist das Gemeindegebiet auf raumplanerisch zweckmässige Auszonungsflächen zu überprüfen. Eine kurze, nicht vollständige Prüfung seitens der Dienststelle rawi hat folgende potentielle Auszonungsfläche ergeben: Parzelle Nr. 420 (Wohnzone A). Das Ergebnis dieser Überprüfung ist im Planungsbericht zu begründen.

3.7. Weitere Zonenplaninhalte

Sondernutzungspläne

Im Planungsbericht wird der Umgang mit den Sondernutzungsplänen richtig wiedergegeben. Die Gemeinde Grossdietwil hat die bestehenden Sondernutzungspläne geprüft und entschieden, zwei Gestaltungspläne und den einzigen Bebauungsplan aufzuheben. Das gewählte Vorgehen wird begrüsst.

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Sandgrube werden im Anhang 2 BZR ergänzende Vorschriften erlassen. Wir weisen darauf hin, dass bei einer kumulativen Gewährung der Abweichungen von der ÜZ und der GH eine erhebliche Mehrnutzung gegenüber der Grundordnung resultiert. Es liegt im Ermessen und in der Zuständigkeit der Gemeinde, die Mehrnutzung für das Gestaltungsplanpflichtgebiet festzulegen. Zu beachten ist dabei in jedem Fall die Orts- und Quartierverträglichkeit einer solchen baulichen Verdichtung.

Wir empfehlen, die ganze Parzelle Nr. 333 mit der Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.

Wässermatten

In den Gebieten Chäppelmatte (bspw. Parzelle Nr. 143, Landwirtschaftszone), Sandgrube (bspw. Parzelle Nr. 377, Wohnzone B), Underdorf (bspw. Parzelle Nrn. 379, Campingzone) und Längmatt (bspw. Parzelle Nr. 225, Landwirtschaftszone) ist der Perimeter der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot im Zonenplan nicht korrekt dargestellt. Die überlagernden Flächen sind dem Übrigen Gebiet C zuzuweisen.

Campingzone

Die Campingzone ist um den Bereich der überlagernden Gefahrenzone zu reduzieren.

Grünzonen

Die Nutzung der einzelnen Grünzonen zwischen der Chäppelmatte und dem Underdorf sind im BZR konkret aufzulisten.

BLN-Gebiet

Im Gebiet Längmatt (bspw. Parzelle Nr. 226) ist der BLN-Perimeter korrekt darzustellen. Der Anpassung des BLN-Perimeters auf den Parzellen Nrn. 143 und 442 kann nicht zugestimmt werden. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

Verkehrszonen und -flächen

Die Zuweisung der Verkehrszonen und -flächen wurde nicht vollständig nach den Vorgaben der massgebenden [Richtlinie Darstellung der Verkehrszonen \(§ 52\) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen \(2017\)](#) vorgenommen. Die Ausscheidung (bspw. Parzelle Nr. 211) ist zu überprüfen und anzupassen.

Lärm

Im Weiteren verweisen wir auf die Empfehlungen und Hinweise in der Stellungnahme der Dienststelle uwe zum Thema Lärm. Diese sind zu beachten und bei Bedarf mit dieser Dienststelle zu klären.

3.8. Bereinigung des Zonenplans

Wir weisen darauf hin, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zum Anlass genommen werden soll, allfällige Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung, soweit diese zweckmässig sind, zu bereinigen. Wir beantragen, den Zonenplan diesbezüglich zu prüfen (einzelfallweise Beurteilung, ob Zonenerweiterung oder Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands).

4. Teilzonenplan Gewässerraum

4.1. Gewässerraumausscheidung im Einzelnen

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Zu den konkreten Anträgen zu einzelnen Gewässern der Dienststellen uwe und vif nehmen wir wie folgt Stellung:

- Beim Gewässer ID 433057 auf der Grenze der Parzellen Nrn. 82 und 87 ist der Gewässerraum ab Beginn des Gewässers auszuscheiden.
- Die asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums am Bach zwischen den Parzellen Nrn. 217 und 219 ist in diesem Masse nicht zulässig. Sie darf maximal 10 % ausgehend von der Gewässerachse betragen.
- Entlang der Parzellen Nrn. 222 und 225 ist ein Gewässerraum von 17 m gemäss Art. 41a Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) auszuscheiden.
- Entlang des Mülibachs wurde ein Gewässerraum von 12 m ausgeschieden. Da im Bereich der Parzellen Nrn. 382, 384 und 450 die Hochwassersicherheit nicht gegeben ist, ist der Gewässerraum dort mit 18 m ordentlich auszuscheiden.
- Die Gewässerraumausscheidung auf den Parzellen Nrn. 422, 423 und 574 ist basierend auf den aktualisierten amtlichen Vermessungsdaten (Nachkartierung) anzupassen.
- Bei den eingedolten Abschnitten 2a, 2c, 3a und 4a gemäss Planungsbericht ist der ordentliche Gewässerraum auszuscheiden und mit der Signatur «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» zu überlagern.

Für die Details verweisen wir auf die Stellungnahmen der zuständigen Dienststellen vif und uwe, die bei Fragen direkt zu kontaktieren sind.

4.2. Aufhebung von Gewässerbaulinien

Die aufzuhebenden Gewässerbaulinien, die in der Zonenplanung durch den Gewässerraum ersetzt und aufgehoben werden, sind in einem separaten Plan aufzuzeigen.

5. Bau- und Zonenreglement

5.1. Generelles

Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Nachfolgend wird zu einzelnen Artikeln mit Anpassungsbedarf Stellung genommen; die Vorbehalte und Anträge sind zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass allfällige Anpassungen aufgrund der Ausführungen in den vorangehenden Kapiteln hier nicht nochmals erwähnt werden.

5.2. Artikel im Einzelnen

Art. 6 Wohnzonen

Abs. 3: Der Bonus für Kleinwohnungen ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Es muss sich bei der Wohneinheit um eine zusätzliche Wohnung in einem bestehenden Gebäude handeln. Für diese ist ein minimales, mit dem ÜZ-Bonus abgestimmtes Flächenmass für Kleinwohnungen festzulegen (nicht eine maximale Fläche). So muss die zusätzliche Gebäudefläche abhängig von der Parzellengrösse sein und darf nur für die Kleinwohnung angerechnet werden. Als zweckmässig beurteilen wir eine Wohnung mit mindestens 60 m² Hauptnutzfläche.

Art. 9 Sonderbauzone Sägerei

Abs. 2: Es ist auf die Ergänzung «und das Bauwesen» unter Berücksichtigung unserer Ausführungen unter Kapitel B.3.5. zu verzichten. Zudem empfehlen wir Ihnen, den Artikel um eine Bestimmung zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung zu ergänzen.

Art. 10 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

Abs. 1: Neben der vorliegenden Aufzählung im BZR sind die unterschiedlichen Zonenzwecke auch räumlich klar zu verorten und deshalb zusätzlich mit Kleinbuchstaben im Zonenplan darzustellen.

Abs. 3: Der festgelegte minimale Grenzabstand ist so formuliert, dass er für alle Bauten gilt. Dies ist zulässig. Wir weisen allerdings darauf hin, dass gemäss § 124 PBG für Klein- und Anbauten im BZR auch ein minimaler Abstand von lediglich 3 m zulässig wäre. Die vorgesehene Regelung ist diesbezüglich strenger als die kantonalen Mindestvorgaben.

Art. 12 Campingzone (CA)

Wir empfehlen, die Absätze 1 und 2 zu überprüfen und neu zu formulieren bzw. zusammenzuführen. Erstens, da sich die Inhalte wohl wiederholen. Zweitens, weil in Absatz 1 davon gesprochen wird, welche Flächen, Bauten und Anlagen die Zone «umfasst». Zu regeln wäre allerdings, welche Bauten, Anlagen und Nutzungen «zulässig sind». Wir schlagen beispielsweise folgende Formulierung vor:

«In der Campingzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, welche für den Betrieb des Campingplatzes notwendig sind. Als notwendige Bauten und Anlagen gelten nur solche, die zur Ausstattung eines Campingplatzes gehört (z.B. sanitäre Anlagen, Verwaltungs- und Verkaufsräume, Sportanlagen). Ein angemessener Teil der Platzfläche ist als Touristenplätze zur Verfügung zu halten.»

Zusätzlich ist der «angemessene Teil» in Absatz 2 genauer zu bestimmen.

Art. 13 Grünzone (GR)

Abs. 1: Bei der Parzelle Nr. 615 handelt es sich um eine Grünzone im Übergangsbereich zur Schutzzzone Wässermatten. Aufgrund des Zonenzwecks gehen wir daher davon aus, dass hier anstelle der Parzelle Nr. 615 die Parzelle Nr. 380 gemeint ist. Dies ist anzupassen. Zudem ist die Formulierung nicht zweckmässig und anzupassen. Wir empfehlen beispielsweise folgende Formulierung:

«Die Grünzone dient dem Übergang von der Bauzone zum BLN-Gebiet. In der Grünzone sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die den nachfolgend umschriebenen Zonenzwecken entsprechen:

- Camping GS Nr. (...)»

Art. 15 Verkehrszone (VZ)

Abs. 3: Da bei der Verkehrszone die Lärmempfindlichkeitsstufe keine Anwendung findet, ist der Absatz ersatzlos zu streichen.

Art. 18 Übriges Gebiet (ÜG) und Art. 23 Verkehrsfläche (VF)

Es wird lediglich ein ÜG A und C definiert. Ein «ÜG-B» fehlt. Dies ist anzupassen.

Art. 19 bis 21 Allgemeine Grundsätze in Gefahrenzonen, Gefahrenzone Wasser (WA2) und Gefahrenzone Rutschung (RU2 und RU3)

Die Gemeinde hat sich für das Gefahrenhinweismodell entschieden, bei welchem die Gefahrenggebiete im Zonenplan nur orientierend als Hinweis dargestellt werden. Damit sind auch die BZR-Bestimmungen (Art. 19 bis 21 BZR) gemäss der [Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern \(2009\)](#) anzupassen.

Art. 25 Landschaftsschutzzone (LS)

Abs. 1: Die Bezeichnung «Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar» ist entsprechend dem revidierten Inventar der geologischen und geomorphologischen Elemente durch «Geotope» zu ersetzen (siehe [kantonales Muster-BZR](#)).

Art. 26 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

Wir beantragen die Festlegung eines Mindestabstandes für Tief- und Hochbauten sowie Terrainveränderungen (siehe Stellungnahme der Dienststelle lawa). Aus fachlicher Sicht ist ein Mindestabstand von 6 m sinnvoll und entspricht der langjährigen kantonalen Praxis.

Art. 27 Kulturdenkmäler (K)

Abs. 4: Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt in ihrer Stellungnahme die Beibehaltung der Möglichkeit zur Beitragsentrichtung. Wir beantragen deshalb, den Absatz wie folgt zu ergänzen: «Er kann an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturdenkmälern Beiträge entrichten.»

Art. 29 Gestaltungspläne

Für Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im BZR ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt, den Zielen, dem Ausmass sowie den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenbestimmungen zu erlassen (vgl. § 75 PBG). In diesem Zusammenhang werden die Vorgaben für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Sandgrube» begrüsst. Hinsichtlich der lärmrechtlichen Anforderungen für eine Überbauung der Parzelle Nr. 331 verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Darüber hinaus sind im BZR ebenfalls Festlegungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten «Dorfzentrum», «Lindacher» und «Baumgartenweg» zu definieren.

Art. 30 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

Abs. 1: Der Verweis auf den Anhang ist anzupassen (Anhang 3 statt Anhang 2).

Abs. 3: Aufgrund der Systemumstellung von der AZ zur ÜZ ist der Begriff «Geschossfläche» durch «Grundfläche» zu ersetzen (vgl. § 36 Abs. 1c der Planungs- und Bauverordnung [PBV]).

Art. 35 Grenzabstand vom Zonenrand

Die Bestimmung ist zu überarbeiten. Kleinere Grenzabstände nach § 122 Abs. 2 PBG können nur für bestimmte Zonen und nur im BZR selbst, nicht aber vom Gemeinderat festgelegt werden. Dies wurde bereits mit Mail des Rechtsdienstes des BUWD vom 5. Juni 2019 ausgeführt: «Die Festlegung kleinerer Abstände im BZR ist auch für die Abstände zum Zonenrand möglich, wenn die Voraussetzungen von § 122 Abs. 2 PBG erfüllt sind. Allerdings ist diese Bestimmung auf Grenzabstände innerhalb der dort erwähnten Zonen (z.B. der Kernzone) zugeschnitten, und nicht auf den Zonenrand. Von der Möglichkeit, im BZR kleinere Zonenrandabstände festzulegen, ist deshalb nur zurückhaltend Gebrauch zu machen. Praxisgemäss soll zumindest gegenüber der Landwirtschaftszone immer ein Abstand von mind. 2 m eingehalten werden, weil andernfalls die Bauzone nicht ohne Inanspruchnahme der Landwirtschaftszone bewirtschaftet werden könnte, was verhindert werden muss. Deshalb ist es möglich, im BZR vorzuschreiben, dass Ausnahmegewilligungen nur bis 2 m Abstand erteilt werden können»

Art. 36 Lärmbelastete Gebiete

Abs. 3: Der Absatz ist ersatzlos zu streichen. Die Frage der Lärmbelastung ist abschliessend im Bundesrecht geregelt.

Art. 37 Abstellplätze für Personenwagen

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Kapitel B.2.6. und beantragen, konsequent die VSS-Norm SN 640 281 für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzuwenden. Die Norm berücksichtigt ausdrücklich die Erschliessungsqualität der Gemeinde mit dem öV. Die Regelung der Anzahl Abstellplätze für Häuser mit zwei Wohnungen fehlt. Dies wird jedoch obsolet, wenn die obengenannte VSS Norm angewendet wird.

Art. 38 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

Unklar ist, was mit «Zimmer» gemeint ist. Dies ist näher zu definieren.

Art. 39 Zusammenbau

Der Zusammenbau dient einer haushälterischen Nutzung des Bodens und wird aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich begrüsst. An ortsbildnerisch sensiblen Lagen kann der Zusammenbau allerdings problematisch sein, da er zu grossen Gebäudelängen und dadurch zu einer ungünstigen Eingliederung führen kann.

Art. 41 Reklamen

Der Verweis auf die Reklameverordnung der Gemeinde ist zu ergänzen.

Art. xx Naturobjekte

Der Artikel Naturobjekte und die aktuelle Liste der Naturobjekte sind im BZR wieder aufzunehmen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

Art. xx Gestaltung des Siedlungsrandes

Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, einen separaten Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrandes im BZR aufzunehmen. Diesem wird bei der Gestaltung des Aussenraums eine wichtige Bedeutung beigemessen, mit welchem ein wertvoller Beitrag an die Biodiversität/ökologische Ausgleichsflächen geleistet werden kann. Die Lage und die ortsspezifischen Gegebenheiten sind bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen. Wir verweisen auf das Merkblatt [Am Rand - Planen am Übergang von Siedlung und Kulturlandschaft](#).

Art. xx Technische Gefahren

Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Es ist ein separater Artikel zu Störfallvorsorge / Technische Gefahren im BZR aufzunehmen.

Art. xx Klimaschutz und Klimaadaptation

Aufgrund der Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaadaptation empfehlen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen: «*Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.*»

Anhang Kulturdenkmäler

Die kantonale Denkmalpflege stellt fest, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Anhang mit den verbindlichen Kulturdenkmälern entfällt und das Inventar im Zonenplan neu als orientierender Bestandteil aufgeführt wird. Dieses Vorgehen ist zulässig.

6. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Beim Bericht zum Erschliessungsrichtplan vom 6. Juli 2021 handelt es sich um eine Ergänzung des vom Regierungsrat am 24. April 2012 genehmigten Erschliessungsrichtplans im Gebiet Lindacher. Das neu ausgewiesene Erschliessungsgebiet Nr. 4 wird mit der geplanten Einzonung der Parzellen Nrn. 241 und 391 in die Arbeitszone begründet. Die vorgesehenen Erschliessungsmassnahmen ab der Gemeindestrasse 1. Klasse sind nachvollziehbar und im Bericht mit entsprechenden Kosten veranschlagt. Mit der vorgesehenen Erschliessungsvariante werden keine Interessen des Kantons bzw. der Nachbargemeinden berührt. Der ergänzte Erschliessungsrichtplan bedarf daher nicht der Genehmigung des Regierungsrats.

Die Dienststelle vif hält fest, dass neue Zufahrten in die Kantonsstrassen nach dem PBG im Rahmen der entsprechenden Baugesuchverfahren beurteilt werden. Darüber hinaus halten wir fest, dass im Rahmen des Siedlungsleitbildes Leitsätze zur Verkehrsberuhigung und zum Ausbau des Fusswegnetzes formuliert worden sind, welche jedoch keinen Eingang in die vorliegende Planung erfahren haben. Wir empfehlen daher, das Gemeindegebiet auf zusätzliche Wegverbindungen, die Aufenthaltsqualität und mögliche Sicherheitsmassnahmen für alle Verkehrsteilnehmer zu prüfen und wenn möglich planungsrechtlich zu sichern.

7. Mehrwertausgleich

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Die Aussagen im Planungsbericht zum Mehrwertausgleich stimmen nur zum Teil. Wir weisen darauf hin, dass das Gemeinwesen nur von der Abgabe gemäss § 105 Abs. 2 PBG befreit ist, wenn sich das besagte Grundstück zum Zeitpunkt der Genehmigung der Einzonung in ihrem Eigentum befindet. Dies wäre vorliegend bei der Einzonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Gebiet Hiltbrunnen) nicht der Fall.

Wir halten fest, dass bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks sowie der Bereitschaft der Grundeigentümerschaften zur Ein- oder Auszonung beizulegen ist (vgl. Anhang 1 der Wegleitung zum Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018 [angepasst am 14. Oktober 2020]; <https://mehrwertausgleich.lu.ch/>). Dieser Bericht fehlt und ist zu erstellen. Zudem ist zu beachten, dass der Kanton die Zustimmung zur Verwendung der Mehrwertabgabe für die gleichzeitige kompensatorische Auszonung in der Regel im Vorprüfungsbericht erteilt. Ist dies nicht der Fall und fehlt eine Vereinbarung bis zur öffentlichen Auflage, fliesst der Mehrwert der Einzonung vollumfänglich dem Fonds zu und die Gemeinde muss eine allfällige Entschädigung grundsätzlich selbst finanzieren.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei den auf- bzw. umgezonten Parzellen mit der Festlegung bzw. Beibehaltung einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 105 Abs. 3^{bis}a bzw. b PBG eine Mehrwertabgabepflicht zugunsten der Gemeinde entsteht.

8. Grundlagen und nachfolgende Baubewilligungsverfahren

Die Dienststelle uwe weist auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung hin.

9. Regionaler Entwicklungsplan - Anpassung Siedlungsbegrenzungslinien

Die Einzonungen in den Gebieten Hiltbrunnen und Lindacher setzen die Anpassungen von Siedlungsgrenzen im REP Willisau-Wiggertal voraus. Diese wurden im Herbst 2020 kantonal vorgeprüft. Die beiden Verfahren (Einzonungen und Änderungen des Regionalen Entwicklungsplans) sind für die Genehmigung durch den Regierungsrat zu koordinieren.

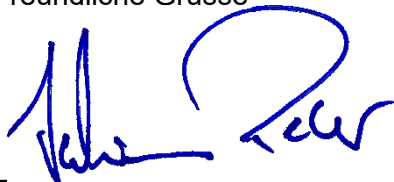
C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Grossdietwil kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Unter Beachtung der unter Kapitel B. angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge ergibt sich, dass der Entwurf mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Wir weisen auf folgende Vorbehalte hin:

- Die Vorprüfung der Einzonung «Sport- und Freizeitanlagen» kann erst nach Vorliegen der unter Kapitel B.3.5. genannten Bedarfsnachweise abgeschlossen werden. Die Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden und ist gegebenenfalls aus der Gesamtrevision herauszulösen.
- Die Einzonung «Stahlermatte» in die Arbeitszone ist gemäss den Ausführungen unter Kapitel B.3.5. nicht genehmigungsfähig.
- Die Vorprüfung der Einzonung «Lindacher» kann erst nach Vorliegen der unter Kapitel B.3.5. genannten Bedarfsnachweise abgeschlossen werden. Die Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden.
- Der Perimeter der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot sowie das BLN-Gebiet sind im Zonenplan korrekt darzustellen (vgl. Kapitel B.3.7.).
- Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen unter Kapitel B.4. anzupassen.
- Das BZR ist gemäss den Ausführungen unter Kapitel B.5. anzupassen.

Die Vorlage kann - mit Ausnahme der Einzonungen «Sport- und Freizeitanlagen» und «Lindacher» - weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Kost+Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 17. Juli 2020 zeu/VOP/DAr/Ho/ah/DBI
ID 20_632 / 2112.1275 / 2020-137

GEMEINDE GROSSDIETWIL

Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision 2020

Sehr geehrter Herr Lampart
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 9. Juli 2020 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse sind keine Einwände zur Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision 2020 gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Hinweis

Neue Zufahrten in die Kantonsstrasse (K 42) werden im Rahmen mit den entsprechenden Baugesuchverfahren nach Planungs- und Baugesetz (PBG) beurteilt.

NATURGEFAHREN

Die Gewässerraumbreite im oberen Teil der Rot (GW ID 931001) wurde mit 11.00 m beziehungsweise einseitig 5.50 m angegeben anstatt 14.00 m beziehungsweise einseitig 7.00 m. Der untere Teil ab Stafermatte (Parzelle Nr. 389) wurde mit 14.00 m und ab Einmündung Mülübach mit 25.00 m korrekt ausgeschieden.

Gemäss Ökomorphologie des Kanton Bern variiert die Breite der Gewässerrsohle im oberen Abschnitt von 2.00 bis 3.00 m an der Rot. Die Aufnahmen von Erich Wicki variieren auch von 1.30 m bis 3.00 m. Die Ökomorphologie Aufnahmen müssen zudem bei einem Mittelwasser gemacht werden. Hinzu kommt ein allfälliger Zuschlag, wenn die Breitenvariabilität eingeschränkt oder gar nicht vorhanden ist, was hier jedoch selten der Fall ist. Eine Gewässerraum von 11.00 m wäre für Gewässer mit natürlicher Gewässersohle von unter 2.00 m (inkl. Breitenvariabilitätszuschlag). Uns scheint die Generalisierung von 14.00 m angemessen.

Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) ist für die Breite des Gewässerraums zuständig und hat demnach auch Stellung zu nehmen.

Bei der Parzelle Nr. 384 wurde der Gewässerraum am Mülibach (GW ID 932012) noch mit 12.00 m ausgeschieden anstatt mit 18.00 m.

Die vorerwähnten Breiten sind entsprechend anzupassen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Kanton Luzern
Dienststelle Raum und Wirtschaft
Herr Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Wolhusen, 3. August 2020

Gemeinde Grossdietwil: Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Lampart

Mit E-Mail vom 13. Juli 2020 haben Sie uns die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Grossdietwil zur Stellungnahme unterbreitet.

Wir haben die umfassenden Unterlagen geprüft. Aus unserer Sicht handelt es sich um sorgfältig ausgearbeitete Planungsinstrumente, die eine fundierte Basis für räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Grossdietwil darstellen.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2020 beantragte die Gemeinde Grossdietwil der REGION LUZERN WEST, die regionale Siedlungsgrenze «hart» in den Gebieten Hiltbrunnen und Lindacher anzupassen. Damit sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen (Hiltbrunnen) und die Betriebserweiterung der Firma Andermatt Biocontrol AG (Lindacher) geschaffen werden. Die Verbandsleitung der REGION LUZERN WEST hat dem Antrag zugestimmt und die Anpassung des Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau - Wiggertal (2007) veranlasst. Mit Schreiben vom 12. Mai 2020 haben wir Ihnen die entsprechenden Vorprüfungsunterlagen zugestellt.

Das kommunale Nutzungsplanverfahren und die Anpassung des regionalen Entwicklungsplans Willisau-Wiggertal sind daher aufeinander abgestimmt. Wir bitten um eine koordinierte Vorprüfung der beiden Planungsgeschäfte.

Bei der Umsetzung der Planungsinstrumente wünschen wir der Gemeinde Grossdietwil viel Erfolg.

Freundliche Grüsse
REGION LUZERN WEST



Guido Roos, Geschäftsführer

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 27. August 2020 rg

2020-1945

**Gemeinde Grossdietwil, Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision
2020, Vernehmlassung zur Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Lampart

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft und stellen fest, dass momentan Fragen zu Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF) unbeantwortet sind.

Wir beantragen, eine erneute Vorprüfung zur FFF-Kompensation durchzuführen und im Übrigen die weiteren Bemerkungen und Anträge für das weitere Verfahren verbindlich zu erklären.

1.1. Boden (Matthias Grob)

Gemäss dem Merkblatt „Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen“ (downloadbar unter www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch) ist jegliche landwirtschaftliche Nutzfläche die eingezont werden soll, vorgängig bodenkundlich zu kartieren und bezüglich deren Eignung als Fruchtfolgefläche (FFF) auszuwerten.

Für die projektierten Einzonungen auf Parzelle 148, 149, 386, 391 und 241 wurden die diesbezüglich erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen im Erhebungsbericht FFF (Vogt Planer, 03.03.2020) in zweckmässiger und korrekter Form erhoben. Der Erhebungsbericht belegt das Vorhandensein von 13'900 m² FFF im zukünftigen Einzonungsgebiet.

Bezüglich den weiteren projektierten Einzonungen auf Parzelle 331 (3'100 m²) und 336 (1'000 m²) konnten den Plangrundlagen keine entsprechenden Aussagen zum Umfang der betroffenen FFF entnommen werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei den entsprechenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen und um FFF im Umfang von 4'100 m² handelt. Die vorgesehene Einzonung beansprucht somit insgesamt 18'000 m² FFF für dessen Verlust flächengleiche Ersatzmassnahmen (FFF-Kompensationen) zu leisten sind.

Ein Teil der notwendigen FFF-Ersatzmassnahmen wird über eine Vereinbarung zur Beteiligung an einer Bodenverbesserung im Umfang von 5'700 m² gewährleistet. Der be-

absichtigen Kompensation von 7'300 m² über die nachträgliche Kartierung und Anrechnung einer zurückliegenden Auszonung einer Reservezone (Parzelle 177) kann nicht zugestimmt werden. Eine entsprechende bodenkundliche Verifizierung und Absichtserklärung muss spätestens zum Zeitpunkt der Auszonung seitens der Dienststelle uwe genehmigt werden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass auch Reservezone landwirtschaftliche Nutzflächen darstellen und dem kantonalen FFF-Kontingent angerechnet werden können.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass für 12'300 m² FFF keine Kompensationsprojekte oder entsprechende Absichtserklärungen im entsprechenden Umfang vorliegen. Den Anforderungen gemäss Artikel 3 Absatz 5 der Kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) wird somit nicht entsprochen. Aus Sicht Bodenschutz sind die Vorprüfungsunterlagen deshalb ungenügend.

Anträge:

- Das Vorprüfungsverfahren ist zu wiederholen. Die für die Einzonungen auf den Parzellen 331 und 336 sind betreffend FFF-Qualität auszuwerten. Ebenfalls ist die FFF-Kompensation von 12'300 m² (entsprechende Verifizierungen vorbehalten) gemäss Merkblatt "Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen" (BUWD 2019) aufzuzeigen.
- Sofern seitens der Dienststelle rawi von einer Wiederholung des Vorprüfungsverfahrens abgesehen wird, ist die Kompensation von 12'300 m² FFF frühzeitig vor Inanspruchnahme der neuen Bauparzellen vollständig aufzuzeigen und seitens der Dienststelle uwe genehmigen zu lassen.

1.2. Oberflächengewässer (Riet Schocher)

Seit dem Jahre 2011 gelten die Vorgaben zum Gewässerraum gemäss Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG). Damit wird der Gewässerraumfreihaltung und der Revitalisierung von Gewässern vermehrt Bedeutung zugemessen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Zonenplanung den Gewässerraum festzulegen (§ 11a kant. Gewässerschutzverordnung, kGSchV). Das Vorgehen ist in der Arbeitshilfe 'Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung' festgelegt.

Die Beurteilung des Gewässerraumes im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz liegt bei der Dienststelle vif, Abt. Naturgefahren. Im Folgenden wird daher nicht detailliert auf Hochwasserschutzfragen eingegangen. Es gelten die Stellungnahmen der Dienststelle vif.

Korrekte Lage der Gewässer

Der Bachlauf ID 933060 zwischen den Parzellen 422/423 und 574 entspricht nicht der Realität (vgl. Orthofoto bzw. Terrainmodell). Die Vermessungsdaten wurden in der PNF Gewässer offensichtlich nicht nachgeführt. Die falsche Grundlage wurde der Abteilung geo des rawi gemeldet. Diese haben den Nachführungsgeometer mit der Nachkartierung beauftragt. Diese sollte bis Mitte September erfolgen.

Antrag:

Der Gewässerlauf auf den Parzellen 422; 423 und 574 und damit der auszuscheidende Gewässerraum sind anzupassen.

Vollständigkeit des Gewässerraumes

Beim Gewässer ID 433057 zwischen den Parzellen 82 und 87 wurde der Gewässerraum nicht ab Beginn des Gewässers ausgeschieden.

Antrag:
Der Gewässerraum ist vollständig auszuscheiden.

Generalisierung

Der Gewässerraum am Bach ID 932016 zwischen den Parzellen 217 und 219 wurde so stark generalisiert, dass der Bach nicht mehr innerhalb des Gewässerraumes liegt.

Antrag:

Der Gewässerraum ist so anzupassen, dass das Gewässer gut innerhalb des Gewässerraumes liegt, die Asymmetrie bzgl. Gewässerachse soll nicht mehr als 10% betragen.

Verzicht auf GewR-Festlegungen bei Eindolungen

Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt ist (Art. 41a, Abs. 5).

Überwiegende Interessen liegen bei der Längsvernetzung vor. Der Gewässerraum ist zur Freihaltung des Korridors zur Wiederausdolung freizuhalten. Bei eingedolten Abschnitten in der Landwirtschaftszone kann auf die Bewirtschaftungseinschränkung verzichtet werden.

Antrag:

An den Stellen 2a, 2c, 3a und 4a ist der Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen auszuscheiden.

Verringerung der Gewässerraumbreite an der Rot

Die Gewässerraumbreite oberhalb der Parzelle 389 wurden aus den Oekomorphologischen Kartierungen (der Kantone Luzern bzw. Bern) abgeleitet. In einem separaten Dokument wurde aufgezeigt, dass die Sohlenbreiten kleiner sind als gemäss den Oekomorphologischen Kartierungen.

Die Nachkontrolle unsererseits anhand der AV-Daten stimmen damit überein. Die durchschnittliche Breite liegt knapp unter 2m. Ein Gewässerraum von 11m ist daher korrekt. Nicht korrekt ist hingegen die Abgrenzung des Abschnittes mit gewässerbezogenen Schutzziele gemäss GSchv Art 41a Abs. 1. Die Landschaftsschutzzone gemäss «Verordnung zum Schutz der Wassermatten an der Rot» beginnt nicht bei der Parzelle 389 sondern bei der Parzelle 225.

Antrag:

Entlang der Parzellen 222 und 225 ist ein Gewässerraum von 17m gemäss GSchv Art 41a Abs. 1 auszuscheiden.

1.3. Siedlungsentwässerung (Noemi Zweifel)

Wir weisen darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Grossdietwil in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, welche neu eingezont oder umgezont werden, ist frühzeitig zu klären.

1.4. Risikovorsorge (Christian Buser)

In der Stahlermatten gibt es die Firma Andermatt Biocontrol AG, welche auf Grund der Arbeit mit Organismen der Einschliessungsverordnung und der Störfallverordnung unterstellt ist. Auf Grund der Art der heute verwendeten Organismen ist von dieser Firma keine schwere Schädigung von Personen zu erwarten und es gibt keinen Konsultationsbereich für technische Gefahren. Eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge ist zum heutigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

In der Enklave gibt es die Erdgashochdruckleitung der Unigaz AG, welche unter die Störfallverordnung fällt und von welcher potenziell eine Personengefährdung ausgeht. Das heisst, bei einem Störfall auf dieser Anlage können Personen in der Nachbarschaft verletzt oder getötet werden. In der Ortsplanrevision sind keine Umzonungen im Konsultati-

onsbereich der Erdgasleitung vorgesehen. Die Leitung verläuft durch Landwirtschaftszone oder Wald.

Aus Sicht Risikovorsorge kann der Ortsplanrevision im Grundsatz zugestimmt werden. Gemäss kantonalem Richtplan 2009 (Kapitel S9) müssen jedoch technische Gefahren bei der Richt- und Zonenplanung berücksichtigt werden (vgl. auch „Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung“ des BUWD). Das Thema Risikovorsorge wird im Planungsbericht nicht behandelt und im BZR fehlt der entsprechende Artikel.

Antrag:

Zur Optimierung der Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung ist das BZR um den Artikel zur Störfallvorsorge / Technische Gefahren zu ergänzen.

Art. x Technische Gefahren

1 Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

2 In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

3 In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenanzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

4 Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

1.5. Luft (Delia Wolf)

Im Rahmen Ortsplanungsrevision ist sicherzustellen, dass im Bereich von Neueinzonungen keine übermässigen Geruchsimmissionen aus den Tierhaltungsanlagen von angrenzenden Landwirtschaftsbetrieben auftreten.

Gemäss Art. 3 Luftreinhalteverordnung (LRV) muss bei neuen stationären Anlagen eine vorsorgliche Emissionsbegrenzung eingehalten werden. Bei Tierhaltungsanlagen ist gemäss Anhang 2 Ziff. 512 Abs. 1 LRV die vorsorgliche Emissionsbegrenzung dann erfüllt, wenn die Mindestabstände gemäss den Vorgaben der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT) eingehalten sind. Der Mindestabstand ist der von der Geruchsquelle einer Anlage zu bewohnten Zonen einzuhaltende Abstand. Die Vorgaben der FAT sind im FAT-Bericht 476 definiert und sollen eine übermässige Geruchsbelastung verhindern.

Bei der Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Hiltbrunnen handelt es sich um keine bewohnte Zone. Die Mindestabstandsregelung nach FAT-Bericht 476 kommt hier nicht zum Tragen, da gemäss § 49 Planungs- und Baugesetz (PBG) in Sport- und Freizeitzone keine Beherbergung vorgesehen ist.

Ein Teil des Grundstücks Nr. 386 soll in die Arbeitszone eingezont werden und dem Erweiterungsbedarf des bestehenden Betriebs Andermatt Gruppe dienen. Über die konkrete Nutzung durch den Betrieb werden keine Angaben gemacht.

Auf dem Grundstück 386 werden nach aktuellem Kenntnisstand 22 Rinder gehalten.

Als Bewohnte Zonen gelten gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung Zonen, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Orte an denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, nämlich Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, gelten als Schutzobjekte (Urteil vom 24. September 2002, URP 2002, 769 ff.) und müssen daher im Hinblick auf die Mindestabstandregelung berücksichtigt werden. Die Einhaltung des Mindestabstandes ist daher bei der Einzonung in eine Arbeitszone einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 386 zu berücksichtigen.

1.6. Lärm (Urs Schmied)

Umzonungen / Arrondierungen / Einzonungen

Es ist geplant, die Parzelle Nr. 333 von einer reinen Wohnzone in eine Arbeits- und Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III umzuzonen. Das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 333 ist momentan gemäss rechtgültigem Zonenplan aufgrund der Vorbelastung mit Strassenlärm von der ES II in die ES III aufgestuft. Aus diesem Grund und aufgrund der Tatsache, dass auf der Baulinie der Parzelle Nr. 333 die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III überschritten werden, ist die geplante Umzonung aus Sicht Lärm zu begrüssen. Dadurch ergeben sich bei der restlichen Überbauung der Parzelle Nr. 333 durch die Mischnutzung mehr Optionen, um auf die vorhandene Lärmbelastung adäquat zu reagieren und die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung einzuhalten:

Weiter ist geplant, die restliche und bereits mit einem Landwirtschaftsbetrieb überbaute Teilfläche von Parzellen Nr. 331 in die Wohn- und Arbeitszone mit der ES III einzuzonen. Obwohl auf der Baulinie entlang der Kantonsstrasse die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III überschritten sind, kann der Einzonung aus Sicht Lärm zugestimmt werden. Durch die Mischnutzung entstehen Möglichkeiten, mit gezielten Gewerbeflächen in einer Überbauung auf die vorhandene Lärmbelastung zu reagieren. Da es sich vorliegend jedoch um eine Neueinzonung handelt, müssen bei einer neuen Überbauung die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV, also die massgebenden Planungswerte der ES III ohne die Möglichkeit von Zustimmungen / Ausnahmen, eingehalten werden. Im Rahmen des notwendigen Gestaltungsplanes ist aufzuzeigen, ob und wie die lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können.

Antrag:

Im Rahmen des notwendigen Gestaltungsplanes für die Überbauung der Parzelle Nr. 331 ist aufzuzeigen, ob und wie die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV eingehalten werden können.

Aufstufungen

Wir überprüften sämtliche Aufstufungen im Zonenplan der Gemeinde Grossdietwil. Bei drei Parzellen (Parzellen Nrn. 448, 373, 374) ist aufgrund der Vorbelastung mit Strassenlärm eine Aufstufung von der ES II in die ES III umgesetzt. Beim Wohnhaus auf Parzelle Nr. 333 entfällt diese, da die ganze Parzelle in eine Mischzone mit der ES III umgezont wird.

Die drei bestehenden Aufstufungen erfüllen die Voraussetzung gemäss Leitfaden Strassenlärm für eine Aufstufung. Auf allen drei Parzellen werden auf der Baulinie bzw. bei den bestehenden Gebäuden die Immissionsgrenzwerte der ES III erreicht bzw. überschritten.

Zum Thema «Aufstufungen» ergeben sich aus dem Fachbereich Lärm keine Anträge.

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Der Artikel im BZR zum Thema Lärm wird aus dem Jahr 2012 ins überarbeitete BZR übernommen (bisher Art. 25 BZR, neu Art. 36 BZR) und die Formulierung angepasst. Die neue Formulierung ist soweit korrekt und deckt die wesentlichen Anforderungen aus dem Lärmrecht ab.

Zum Thema BZR ergeben sich aus dem Fachbereich Lärm keine Anträge.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen durch die Fachbereiche Altlasten und Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision formuliert.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler

Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 28. August 2020
2020-546

STELLUNGNAHME

Gemeinde Grossdietwil, Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision 2020

Sehr geehrter Herr Lampart
Lieber Christoph

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme zur Ortsplanungsgesamtrevision der Gemeinde Grossdietwil und die Übermittlung der entsprechenden Unterlagen mittels AXIO-MA. Leider hat sich unsere Stellungnahme aufgrund von Ferienabwesenheiten sowie internen Abklärungen bei und mit anderen Fachstellen verzögert. Wir bitten um Verständnis.

Gewässerraumfestlegung

Die Stellungnahmen der Dienststellen uwe und vif zur Gewässerraumfestlegung werden grundsätzlich gestützt.

Vor allem die Ausführungen hinsichtlich der Landschaftsschutzzone gemäss «Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot», entsprechend stützen wird auch den Antrag: «Entlang der Parzellen 222 und 225 ist ein Gewässerraum von 17 m gemäss GSchV Art. 41a Abs. 1 auszuscheiden.»

Parzelle 382, 384 und 450 Verringerung der Gewässerraumbreite am Mülibach

Auf den Parzellen 382, 384 und 450 soll der Gewässerraum von 18 m auf 12 m reduziert werden. Begründet wird das mit der Kernzone. Die 18 m leiten sich aus der Berechnung nach GSchV Art. 41a Abs. 1 (Biodiversitätsbreite) ab, nach GSchV Art. 41a Abs. 2 beträgt die Gewässerraumbreite 12 m. Die Zuordnung basiert auf der Einstufung als Landschaft von nationaler / regionaler Bedeutung. Die Parzellen liegen ausserhalb der Landschaftsschutzzone gemäss Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot. Diese hat klar gewässerbezogene Schutzziele. Die Dienststelle uwe kann nicht abschliessend beurteilen, ob der Richtplan oder die Kernzone gemäss Zonenplan der Gemeinde höher zu werten ist. Jedoch ist die Hochwassersicherheit in diesem Bereich nicht gewährleistet, folglich ist für die Parzellen Nrn. 382, 384 und 450 ein Gewässerraum von 18 m auszuscheiden.

Antrag: Für die Parzellen Nrn. 382, 384 und 450 ist ein Gewässerraum von 18 m auszuscheiden.

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Parzelle Nr. 386 - Der Grundeigentümer führt keinen Landwirtschaftsbetrieb, die Fläche ist verpachtet. Inwiefern die Umzonung Auswirkungen auf den Landwirtschaftsbetrieb des Pächters hat, ist durch die Fachstelle lawa zu beurteilt bzw. privatrechtlich zu klären.

Im Planungsbericht S. 39 wird die Fruchtfolgefläche Parzelle Nr. 386 nicht erwähnt. Der Bericht ist zu prüfen.

Parzelle Nr. 241 - keine Einwände bzw. Bemerkungen

Parzelle Nr. 391 - keine Einwände bzw. Bemerkungen

Parzelle Nr. 149 - keine Einwände bzw. Bemerkungen

Parzelle Nr. 336 - Die Grundeigentümerin führt keinen Landwirtschaftsbetrieb, die Fläche ist verpachtet. Inwiefern die Umzonung Auswirkungen auf den Landwirtschaftsbetrieb des Pächters hat, ist durch die Fachstelle lawa zu beurteilt bzw. privatrechtlich zu klären.

Im Weiteren haben wir keine Einwände bzw. Bemerkungen und Hinweise zur eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung Grossdietwil. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Bei Fragen, Unklarheiten und für ergänzende Auskünfte stehen betreffend Bauen ausserhalb Bauzonen (ABZ) Ines Kulesch, Tel. 041 228 79 31 oder ines.kulesch@lu.ch und innerhalb Bauzonen (IBZ) Marija Urragg, Tel. 041 228 53 88 oder marija.urragg@lu.ch, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Roland Emmenegger
Abteilungsleiter Baubewilligungen

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

BUWD, rawi
z. Hd. Herrn Chistoph Lampart

INTERN

Luzern, 14. August 2020

Grossdietwil: Gesamtrevision Ortsplanung, Vernehmlassung, Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Lampart
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung von Grossdietwil. Ihrem Wunsch um eine fachliche Stellungnahme kommen wir hiermit fristgerecht nach.

Zum BZR:

Der neue Artikel 27 kann so grundsätzlich formuliert werden. Wenn die Gemeinde jedoch, wie vorgesehen für den Erhalt von Kulturdenkmälern zuständig ist, so darf zumindest die Möglichkeit Beiträge zu entrichten nicht wegfallen. Wir beantragen, dass **Art. 27, Abs. 4**, folgendermassen *ergänzt* wird:

Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen. *Er kann an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturdenkmälern Beiträge entrichten.*

Das verbindliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Anhang des BZR soll entfallen und dafür wird der lediglich orientierende Hinweis (Bauinventar) in den Zonenplänen integriert. Wir sind nicht sicher, ob mit diesem Schritt dieselbe Rechtsverbindlichkeit bestehen bleibt. Hierzu wären wir froh um eine Beurteilung durch den Rechtsdienst des BUWD.

Die Vollständigkeit der Übernahme der Daten aus dem Bauinventar haben wir nicht geprüft, da wir von der Sorgfaltspflicht des mit der Ortsplanungsrevision beauftragten Planungsbüros ausgehen.

Die übrigen Ausführungen, insbesondere der Verzicht auf eine Ortsbildschutzzone (Planungsbericht 3.6.4) im Hinblick auf die gemäss Bauinventar ausgeschiedenen Baugruppen und Kulturdenkmäler, sind nachvollziehbar.

Wir hoffen ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben und stehen für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Hans-Christian Steiner, lic. phil.
Wiss. Mitarbeiter und Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 03
hans-christian.steiner@lu.ch

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

INTERN

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 31. August 2020

Vernehmlassung: Gemeinde Grossdietwil; Gesamtrevision der Ortsplanung 2020; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Lampart
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Unterlagen der Gesamtrevision der Gemeinde Grossdietwil, die wir geprüft haben.

Seitens Archäologie gibt es keine Einwände. Besten Dank für die Aufnahme des Standardartikels im BZR unter Art. 28 und die orientierende Darstellung der archäologischen Fundstellen in den Zonenplänen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jasmin Gerig, lic. phil.
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Tel. +41 228 71 78
Mobil: +41 79 319 41 06
jasmin.gerig@lu.ch
www.da.lu.ch

Telefon 041 228 47 20
Telefax 041 226 45 66
info@vvl.ch
www.vvl.ch

Luzern, 28. September 2020 psu
Projekt Gemeinde Grossdietwil
Register br2020_110
Geschäft Stellungnahme Gesamtrevision

Raum und Wirtschaft (rawi)
Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Stellungnahme zur Vorprüfung Gesamtrevision Ortsplanung Grossdietwil

Sehr geehrter Herr Lampart

Vielen Dank für die Zustellung der entsprechenden Unterlagen sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Vorprüfung der Gesamtrevision Ortsplanung. Gerne geben wir Ihnen nachfolgend unsere Rückmeldung.

Im Kapitel 7.10 Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung befindet sich nur ein Hinweis zum Verkehrsrichtplan 2002 und zur öV-Angebotsstufe. Ausführungen zum öffentlichen Verkehr wie Linien und Angebot, Bushaltestellen und deren Erreichbarkeit fehlen. Aus Sicht VVL wäre es sinnvoll, in Zusammenhang mit den BehiG Vorgaben auch die Standorte für Haltestellen zu überprüfen und mit dem Strasseneigentümer festzulegen. Bei der Festlegung hat die Gemeinde sich um direkte und attraktive und falls notwendig beleuchtete Fusswege zu kümmern. Bei der Ausrüstung der Haltestellen sorgt sie u.a. für einen Witterungsschutz und um Abstellplätze für Zweiräder.

Der VVL passt sich bei der Angebotsgestaltung (Konzept, Mengengerüst und Fahrplan) der effektiven Nachfrage stets an. Es ist daher ratsam, dass die Gemeinde die öV-Nutzung fördert und fordert. Dies gilt u.a. nicht alleine für den Schülerverkehr, sondern auch für Firmen, bei Bauprojekten, bei der Parktraumbewirtschaftung oder auch in einer gemeindeinternen Vorbildfunktion mittels Mobilitätsmanagement. Siehe <https://www.vvl.ch/fachinformationen/mobilitaetsmanagement/>

Ansonsten bestehen seitens VVL keine Vorbehalte oder Einwände zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Grossdietwil.

Wir hoffen mit dieser Rückmeldung zu dienen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Pascal Süess
Geschäftsführer
Direktwahl +41 41 228 47 21



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
law@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 10. Februar 2021 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Grossdietwil, Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision 2020; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Lampart

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 13. Juli 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Abgrenzung Perimeter Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot in den Gemeinden Grossdietwil, Albüron und Pfaffnau (SRL 712b)

Ein Teil der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot (SRL 712b) befindet sich in der Gemeinde Grossdietwil.

Wir haben bei der Durchsicht der Unterlagen festgestellt, dass die Abgrenzung des Perimeters der Schutzverordnung im Zonenplan nicht korrekt dargestellt ist. Wir haben z. B. bei Parzelle 143, 222, 224 & 225 Abweichungen festgestellt.

Eine Veränderung des Perimeters der Schutzverordnung aufgrund privater Interessen ist zu wenig begründet. Damit eine Änderung der Schutzverordnung in Betracht gezogen wird, braucht es ein überwiegendes öffentliches Interesse sowie ein konkretes Projekt, welches zudem Ersatzmassnahmen vorsieht. Eine Revision der Schutzverordnung bedarf der Zustimmung des Regierungsrates.

Antrag

- Der Perimeter der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot (SRL 712b) ist im Zonenplan vollständig als ÜGC darzustellen (z. B. Parzellen 143, 222, 224 & 225).

Fledermausschutz (Einzonung Sport- und Freizeitanlagen)

In der Kirche Grossdietwil befindet sich eine Wochenstube des Grossen Mausohrs, einer national prioritären und auf der Roten Liste der Schweiz als verletzlich eingestuften Art. Neue Untersuchungen haben gezeigt, dass der Grossteil der Tiere die Kirche gegen Norden Rich-

tung Buechwald und gegen Nordwesten Richtung Ängelgehr verlässt um in ihre Jagdlebensräume zu gelangen.

Die Baumhecke, welche vom Ängelgehrwäldli bis zum Gebiet Hiltbrunnen führt, dient den Mausohren als Leitstruktur um vom Buechwald Richtung Fischbächliwald zu gelangen. Da die Tiere sensibel auf Lichtverschmutzung reagieren, bildet die Baumhecke zudem einen wertvollen Dunkelkorridor, indem sie das Licht der Sportanlage abschirmt.

Anträge

- Bei einer Verschiebung der Anlage Richtung Süden ist die Baumhecke vom Ängelgehrwäldli bis zur Kantonsstrasse wiederherzustellen.
- Die Lichtemissionen der Sportanlage Richtung Süden sind so zu optimieren und minimieren, dass weiterhin ein Dunkelkorridor bestehen bleibt.
Alle Massnahmen zum Schutz der Fledermäuse (Dunkelkorridor, Baumhecke) sind mit dem kantonalen Fledermausschutzbeauftragten (Manuel Lingg, luzern@fledermaus.info, 078 770 21 82) zu planen.

Naturobjekte BZR Art. X

Da das Vernetzungsprojekt nicht grundeigentümergebunden ist, ist es für den Schutz der Naturobjekte zwingend, diese über die Ortsplanung grundeigentümergebunden zu schützen.

Anträge

- Der Artikel Naturobjekte ist im BZR beizubehalten.
- Die Liste der Naturobjekte ist zu aktualisieren.

Abstände gegenüber Bäumen & Büschen BZR Art. 26

Die Abstände gegenüber Bäumen & Büschen sind in der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockung (SRL 717) nicht geregelt. Sie sind daher im Bau- und Zonenreglement festzulegen.

Wir empfehlen einen Mindestabstand ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke von 6 m gegenüber Hochbauten, Abgrabungen und Aufschüttungen (kantonale Praxis).

Antrag

- Art. 26 ist mit Abs. 2 zu ergänzen:
² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke gegenüber Hochbauten aller Art, Abgrabungen und Aufschüttungen sind mindestens 6 m Abstand einzuhalten.

Gestaltung des Siedlungsrandes (Zonenplan und BZR)

Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. § 9 NLG). Sowohl im aktuellen Richtplan (S. 88, S2-5) als auch in der Strategie Landschaft (S. 50, Handlungsfeld 1: Siedlungsbegrenzung) ist die Siedlungsrandgestaltung klar verankert. Der Kanton wurde im Rahmen der Diskussion des Planungsberichtes Biodiversität Massnahme 5.4 «Biodiversität im Siedlungsraum stärken» beauftragt, die Biodiversität insbesondere an den Siedlungsändern zu fördern (Kantonsblatt Nummer 05 2020, S. 301).

Im ländlichen Gebiet kann der Siedlungsrand in starkem Kontrast stehen zur ländlichen Umgebung. Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten und insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Anträge

- Ein separater Artikel X Gestaltung des Siedlungsrandes ist im BZR aufzunehmen:

Art. X Gestaltung des Siedlungsrandes

¹ Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

² Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

- Bei Einzonungen am Siedlungsrand (z. B. Parzellen 148, 149, 391, 241, 336) ist die Fläche für eine Siedlungsrandgestaltung (Mindestbreite 10 - 15 m) im Zonenplan als Grünzone zu sichern.

Die übrigen Fachbereiche haben keine weiteren Bemerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Lampart Christoph

Von: andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch
Gesendet: Mittwoch, 15. Juli 2020 07:55
An: Lampart Christoph
Betreff: AW: Gemeinde Grossdietwil / Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision 2020 / Vernehmlassung

Guten Tag Herr Lampart

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit der Stellungnahme. Wir haben die Dokumente geprüft und haben dazu keine Bemerkungen aus Sicht der Luzerner Wanderwege.

Freundliche Grüsse
Andreas Lehmann

Andreas Lehmann
Geschäftsleiter / Technischer Leiter



Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern
www.luzerner-wanderwege.ch

T: 041 342 11 17 | D: 041 342 11 18 | andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch

[Lust, mit uns zu wandern? Jetzt Mitglied werden und profitieren.](#)